

<b>Zeitschrift:</b>	Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design
<b>Herausgeber:</b>	Hochparterre
<b>Band:</b>	7 (1994)
<b>Heft:</b>	1-2
<b>Artikel:</b>	Marktmiete = mehr Wohnungsmarkt? : Raumplaner Hannes Wüest vergleicht Marktmiete und Kostenmiete
<b>Autor:</b>	Wüest, Hannes
<b>DOI:</b>	<a href="https://doi.org/10.5169/seals-119932">https://doi.org/10.5169/seals-119932</a>

### Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 15.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Marktmiete = mehr Wohnungsmar...

## Marktmiete oder Kostenmiete?

Hannes Wüest ist Raumplaner. Er beschäftigt sich mit Wohnungsprognosen, Siedlungsentwicklung und Immobilienbewirtschaftung. Sein Fazit heisst: Der Systemwechsel allein bringt keinen funktionierenden Wohnungsmarkt. Es ist nötig, den Bodenmarkt und das Steuersystem zu verbessern.

Ein Wechsel von der «Kostenmiete» zur «Marktmiete» erhöht die Summe aller Mieten um rund 5 Milliarden, das Vermögen der Vermieter um 100 Milliarden Franken und würde den unteren Einkommenschichten das Wohnen bald einmal verunmöglichen: die Befürchtungen der Marktmiete-Gegner.

Bei höheren Mieten sinken die Ansprüche an die Wohnfläche, marktgerechte Mieten führen zu einer besseren Verteilung des Wohnraums, «Marktmieten» erhöhen die Attraktivität, in den Wohnungsbau zu investieren: die Erwartungen der Marktmiete-Befürworter.

## Umverteilung: so nicht

Befürchtungen wie Erwartungen schiessen am Ziel vorbei. Der Wert des Gutes «Wohnen» wird einerseits bestimmt durch die Zahlungsbereitschaft der Nachfrager, ganz besonders auf einem reichlich gesättigten Markt: In der Schweiz konsumiert eine Person durchschnittlich mehr als 50 Quadratmeter Wohnfläche, Zweit- und Ferienwohnungen nicht eingerechnet. Ist diese Zahlungsbereitschaft beim Mieter generell vorhanden, wird er für die gemietete Wohnung bei Einführung der Marktmiete auch mehr bezahlen. Bei vielen Mietern ist diese Zahlungsbereitschaft jedoch bereits ausgereizt. Eine weitere Umverteilung im Haushaltsbudget – mehr für die Wohnungsmiete,

weniger für die anderen Haushaltsausgaben – ist bei real stagnierenden oder sinkenden Einkommen kaum noch möglich.

Unter solchen Verhältnissen suchen immer mehr Mieter neue Wohnlösungen: Junge Leute wohnen länger bei den Eltern, Alleinstehende gehen Wohngemeinschaften ein mit andern Alleinstehenden. Das Resultat: Wohnungen bleiben leer. Doch bereits geringe Leerstandsquoten von nur 1 bis 2 Prozent verursachen eine Preiserosion. Nimmt man die frei angebotenen Wohnungen als Indikator, so ist in der Schweiz in den letzten zwei Jahren eine Reduktion der «Marktmiete» um rund 25 Prozent festzustellen, in der Westschweiz beträgt die Preisreduktion über 40 Prozent. Ein funktionierender Wohnungsmarkt mit einer entsprechenden Anzahl leerstehender

Wohnungen würde eine regulierende Wirkung auf die Wohnungspreise haben.

Die Einführung des Marktmiete-Systems allein wird auf dem Wohnungsmarkt eher zu einer Umverteilung der Belastungen der Mieter als zu massiven Mehreinnahmen bei den Vermietern führen. Eine echte Lösung des Problems «Wohnungsbau» kann also nicht allein über den Systemwechsel erreicht werden, der Bodenmarkt muss miteinbezogen werden.

## Gespaltener Wohnungsmarkt

Der Staat hat für den Eigentums- und den Mietwohnungsbereich unterschiedliche Regeln aufgestellt. Sollen im Mietbereich vor allem Missbräuche durch den Vermieter verhindert sowie der gemeinnützige Wohnungs-

bau unterstützt werden, so wird im Bereich Wohneigentum vor allem die Eigentumsstreuung gefördert. Eine zweite Spaltung ist im Mietwohnungsbereich auszumachen: Nach den gültigen Mieterschutzbestimmungen gelten die effektiven Kosten als Basis für die Mietpreisberechnung. Das führt dazu, dass zum Beispiel Altbauwohnungen, die lange nicht den Eigentümer gewechselt haben, deutlich billiger sind als Neubauten oder häufig den Besitzer wechselnde Objekte. Bei längerdauernden Mietverhältnissen «ersitzt» sich der Mieter ausserdem Preis-Privilegien. Der Neu-mieter befindet sich in einer erheblich schlechteren Situation. Die «Marktmiete» setzt hier an: Wohnungen mit ähnli-

chem Qualitätsstandard an ähnlicher Lage sollen gleich teuer sein, unabhängig vom Alter des Gebäudes und der Dauer des Mietvertrages.

## Faktor Bodenpreis

Mit Einführung der Marktmiete soll

die Bodenpreisen-

wicklung ähnlich wie heute schon die Teuerung auch laufende Mietverhältnisse beeinflussen können. Die bestehende Regelung schränkt dies ein: Heute kann im besten Fall bei einer Handänderung der gestiegene Bodenpreis – etwa durch Realwertzuwachs oder verbesserte Standortqualitäten – wieder als Kostenfaktor in die Kalkulation der Mieten einbezogen werden.

Der Wohnungsbau verschlingt gegenwärtig mehr als die Hälfte des neu überbauten Baulandes, wobei der Löwenanteil an Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen geht. Trotz Nutzungsplanungen war der Büro- und Geschäftshausbau in der Vergangenheit ein wesentlicher Mitkonkurrent im Kampf um die Baulandreserven. Da die Erträge von Büro- und Ge-



Illustration: Oelek

# kt?



schäfts-  
bauten in  
den Achtziger-  
jahren deutlich  
über denjenigen  
der Wohnhäuser  
lagen, entwickelten  
sich die Preise über-  
durchschnittlich in diesem

Segment. Dies hatte Signalwirkung für das gesamte Bodenpreisniveau. Nachdem die Nachfrage im Wirtschaftsbau zu Beginn der Neunzigerjahre zusammengebrochen war, wurde der Wohnungsbau bestimmt für die Bodenpreise. Er ist gegenwärtig Hauptabnehmer und einzige Preisstütze auf dem Baulandmarkt.

## Der Staat treibt die Preise

Der Baulandmarkt für Geschäfts- und Gewerbegebäute beruhigt sich zunehmend; die Bodenpreise orientieren sich wieder vermehrt an den Ertragswerten der Liegenschaften und damit an der Leistungsfähigkeit der Wirtschaft. Die Preisbildungsmechanismen im Bereich «Wohn-Bauland» werden hingegen durch staatliche Regulativen weiterhin behindert und verzerrt:

1. Dadurch, dass innerhalb des vermieteten Wohnungsbestandes eine nach Abschluss des Mietvertrages eingetretene Bodenpreisentwicklung sich nur in sehr beschränktem Mass auf die Miete auswirken kann. Die Preisbildung erfolgt ausschliesslich im künstlich verengten Feld der Neunachfrage. Es braucht also Mechanismen, um

die Preisentwicklungen auf den Gesamtmarkt verteilen zu können. Aus dieser Sicht ist die Einführung einer «Marktmiete» positiv zu beurteilen.

2. Künstlich gestützt wird der Bodenpreis durch die ungleiche Besteuerung des Ertrages, der aus einer eigengenutzten und einer vermieteten Wohn-Liegenschaft erzielt wird. Die Differenz zwischen dem staatlich festgelegten und in der Regel deutlich unter dem Marktwert liegenden «Eigenmietwert» und der Netto-Rendite einer vermieteten Wohnung führt zu Steuerersparnissen des Wohneigentümers. Dadurch ist der Wohneigentümer in der Lage, höhere Preise für die gleiche Liegenschaft zu bezahlen als der Ersteller von Mietwohnungen. Dies wirkt sich letztlich, da die Baukosten im Rahmen der Teuerung relativ konstant bleiben, vor allem auf die Zahlungsbereitschaft für Bauland und damit auf das durchschnittliche Bodenpreisniveau aus.

## Lebendiger Baulandmarkt

Die Bemühungen auf der planerischen Ebene, durch die Erschließungspflicht der Gemeinden bzw. der Möglichkeit der privaten Erschließung für ein grösseres Baulandangebot zu sorgen, sind sicherlich positiv. Die Wirkung wird aber dadurch beeinträchtigt, dass das Steuersystem die Hortung von Baulandreserven unterstützt. Die Einführung einer Besteuerung des nicht überbauten Baulandes, entsprechend dem Ertrag eines bebauten Grundstückes, könnte Bewegung in das Baulandangebot bringen und so auf die Preise einwirken. Die Besteuerung der Bodenwerte anstelle der Liegenschaftenerträge wird – ohne die Staatsquote zu beeinflussen – zu mehr

Bewegung auf dem Baulandmarkt führen, zu einem preisgünstigen Wohnungsangebot beitragen und dadurch eine nachfragegerechte Bautätigkeit fördern.

## Fragwürdige Förderungskonzepte

Auch die Besteuerungsrichtlinien im Bereich der Wohneigentumsförderung sind zu überdenken. Ist Wohneigentumsförderung überhaupt noch zeitgemäß? Auch ist nicht von der Hand zu weisen, dass die steuerliche Begünstigung der Wohneigentümer deren Investitionsentscheide beim Erwerb der «eigenen vier Wände» beeinflusst. In der Mehrheit der Fälle führen die Fördermassnahmen lediglich zu einer Erhöhung der gesamten Investitionssumme. Sie sind aber nur am Rande Auslöser für den Bau- bzw. Erwerbsentscheid. Durch die Konstanz der Baukosten wird durch die Förderungsmassnahmen letztlich nur die Zahlungsbereitschaft für Bauland erhöht und damit der Preis künstlich in der Höhe gehalten. Da der Wohneigentümer auf dem Baulandmarkt mit dem Vermieter in Konkurrenz steht, sind von den höheren Baulandpreisen auch die (Neubau-)Mieter betroffen. Die Begünstigung der Wohneigentümer wirkt sich negativ auf den Mietwohnungsmarkt aus.

Der Forderung nach mehr Markt im Mietbereich muss also auch die Forderung nach einem Abbau der staatlichen Regulativen im Wohneigentumsbereich gegenübergestellt werden. Nur eine umfassende Liberalisierung wird letztlich zu mehr Markt führen.

## Wohngeld statt Giesskannenprinzip

Auch im Mietbereich ist der Sinn und Zweck der Objektförderung zunehmend in Frage gestellt. Die gemeinnützigen Wohnungsbauträ-

ger – Genossenschaften, Stiftungen, Gemeinden – verfügen mit insgesamt über 200 000 Wohnungen über einen Zehntel des Mietwohnungsbestandes. Diese Wohnungen, die mit Subventionen, Steuerbegünstigungen und günstigen Baurechtszinsen gefördert werden und für Unterstützungsbedürftige gedacht sind, werden heute zu einem grossen Teil von Mietern belegt, die keinen Anspruch darauf haben. Die Aushöhlung des Prinzips «Objektförderung» ist offensichtlich. Billige Wohnungen sollen wieder vermehrt Anspruchsberichtigten vermittelt oder aber die Objektförderung durch eine direkte Subjektförderung – gezieltes Wohngeld statt Giesskannenförderung – ersetzt werden.

## Fazit

1. Die Einführung der Marktmiete allein garantiert noch keinen funktionierenden Wohnungsmarkt.
2. Der Baulandpreis, einer der Hauptursachen für das Ungleichgewicht auf dem Wohnungsmarkt, wird weiterhin von staatlichen Regelungen beeinflusst.
3. Mehr Markt im Mietbereich bedingt auch:
  - mehr Markt im Wohneigentumsbereich
  - das Überdenken nicht mehr zeitgemässer Förderungsmodelle
  - ein Steuersystem, das Wohneigentümer und Eigentümer von Mietwohnungen gleichsetzt.Eine Lösung des Problems «Wohnungsmarkt» kann nur über die Sanierung des Bodenmarktes gefunden werden.

Hannes Wüst

Dieser Text ist ein Auszug aus der Publikation von Markus Schweizer, Hannes Wüst und Martin Hofer, «Bau- und Immobilienmarkt Schweiz». Monitoring 1994, Zürich 1993. Diese Studie kann bezogen werden bei: Büro Wüst & Partner, Torgasse 4, 8001 Zürich. Sie kostet 250 Franken.